PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Automne 2003

Sommaire

Marché de la revente
1. Les ventes demeureront robustes en 2004

Marché du neuf
3. Repli persistant des ventes de logements en copropriété

Aperçu de la situation économique
5. La reprise aux États-Unis stimulera l'embauche à l'échelle locale

Taux hypothécaires
6. Modestes hausses en 2004

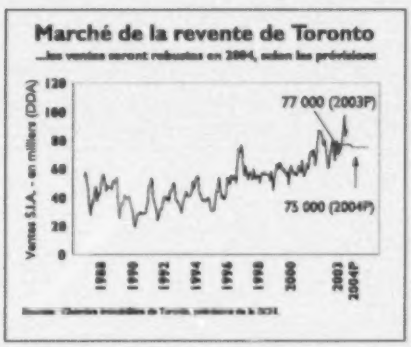
Résumé des prévisions
8. Tableau - Résumé des prévisions

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes demeureront robustes en 2004

La chambre immobilière de Toronto enregistrera en 2004 le deuxième volume de ventes en importance de son histoire, sous l'effet conjugué de l'expansion du marché du travail et des taux hypothécaires toujours bas. Ces résultats succéderont à une autre année record en 2003. À Toronto, les ventes de logements existants au troisième trimestre ont atteint un niveau inégalé, grâce à l'abaissement récent des taux d'intérêt et au choix accru d'habitations. Puisqu'on ne prévoit aucune majoration imminente des taux et que l'offre s'est améliorée, le sentiment d'urgence qui motivait les acheteurs se dissipera toutefois. En outre, la demande refoulée chez les accédants à la propriété pourrait être en passe de se contracter, certains consommateurs qui « songeaient à acheter » ayant sans doute devancé leur décision. Ainsi, le total des ventes diminuera légèrement l'an prochain, mais restera néanmoins élevé : il passera d'un niveau record de 77 000, en 2003, à 75 000, en 2004.

Le marché de l'habitation demeurera robuste, mais tous les quartiers et les types de logements ne bénéficieront pas à part égale de cet essor. Un écart se creuse entre les marchés des ensembles de faible et de grande hauteur. Cette nouvelle tendance se confirme par une analyse des quartiers indiquant que l'activité se ralentit dans les secteurs centraux et qu'elle continuera à se replier par rapport aux sous-marchés situés à l'extérieur du centre de la région



du Grand Toronto (RGT). Globalement, les ensembles d'habitations de faible hauteur dans les secteurs en banlieue obtiendront de meilleurs résultats au chapitre des ventes. Ce pronostic pour 2004 s'inspire d'une étude des facteurs économiques et démographiques présentée ci-après.

Les bas taux hypothécaires stabilisent les coûts liés à la possession d'une habitation

Les taux hypothécaires, qui touchent des creux sans précédent, et l'accroissement du revenu ont freiné la hausse des coûts relatifs à la possession d'un logement, et cette tendance se poursuivra. Même si les prix nominaux des habitations ont été supérieurs à ceux de la fin des années 1980, les frais relatifs à la possession d'un logement demeurent respectables. On prévoit que les coûts d'occupation en tant que proportion du revenu augmenteront légèrement tout au long de 2004 à Toronto. Les quartiers offrant des logements à prix modeste sont mieux immunisés à cet égard et s'en tireront mieux que les autres si les taux hypothécaires devaient monter plus rapidement que prévu.

Activité sur le marché de la revente de Toronto
Prix par sous-marché
Var. en % entre 2003 et 2002 (période de janvier à août)

Analyse de marché, SCHL, Toronto
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les achats de logements à un cran supérieur entraîneront une hausse des inscriptions

L'offre continuera à s'intensifier sur le marché de la revente de Toronto en 2004. La hausse du cumul annuel des inscriptions a largement dépassé les 20 %, et la plus forte croissance a été relevée dans la ville de Toronto. Une bonne partie de l'expansion de l'offre au cours des douze prochains mois tiendra à plusieurs facteurs clés. L'avoir propre d'un certain nombre de ménages a augmenté, en raison de la flambée des prix et des bas taux d'intérêt. Ceux qui achètent une habitation à un cran supérieur ajouteront leurs logements existants au nombre des inscriptions. De plus, le segment habituel des acheteurs de maisons à un cran supérieur, soit les personnes âgées de 45 à 64 ans, croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce facteur, conjugué à l'amélioration récente de l'emploi dans cette cohorte d'âge, donne à penser que l'activité attribuable à ce groupe s'accroîtra pendant les 12 prochains mois. Enfin, le rythme d'achèvement des habitations en construction s'accélérera durant cette période. Les propriétaires de logements existants qui prendront possession de leur habitation neuve mettront leur ancienne maison à vendre – ce qui stimulera davantage l'offre.

Le marché se rapprochera de son point d'équilibre en 2004

Le ralentissement progressif du rythme des ventes, combiné à l'essor de l'offre sur l'ensemble du territoire de la RGT, devrait résorber les déséquilibres sur le marché en 2004. La SCHL suit activement l'évolution du rapport ventes-nouvelles inscriptions – indicateur du degré de l'insuffisance de l'offre sur le marché. À Toronto, le marché s'est rapproché de son point d'équilibre. En effet, le rapport ventes-nouvelles inscriptions moyen, en données cumulatives annuelles, s'est établi à 60 % en 2003, après avoir atteint 69 % à la même période l'an dernier. Compte tenu du choix accru sur le marché, les consommateurs mettront moins d'empressement qu'auparavant à acheter un logement. On prévoit ainsi qu'il y aura peu de surenchères, sinon aucune, et que le nombre de jours entre l'inscription et la vente progressera légèrement. Dans ce contexte, les vendeurs devront faire preuve de prudence afin de ne pas gonfler leur prix. De même, les acheteurs devraient éviter les surenchères coûteuses.

Coûts relatifs à la possession d'une habitation à Toronto

Tableau 1 **Légère hausse en 2004**

	1990	1996	2001	2003P	2004P
Revenu moyen des ménages	49,238 $	55,952 $	60,918 $	64,159 $	65,450 $
Taux hyp. moyen à 5 ans (%)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix moyens	255,020 $	198,150 $	251,507 $	292,000 $	305,000 $
Impôts fonciers	3,188 $	2,477 $	3,144 $	3,662 $	3,825 $
Frais de possession*	29,060 $	16,013 $	19,283 $	21,170 $	22,600 $
Coûts en % du revenu	**59%**	**29%**	**32%**	**33%**	**35%**

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

**** Frais de possession : charges de remboursement hypothécaires et impôts fonciers***

**** Fondés sur une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans, revenu ajusté en fonction de l'IPC***

Modération des pressions s'exerçant sur les prix en 2004

Compte tenu de l'orientation à la baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions, on s'attend à ce que la croissance annuelle des prix se ralentisse tout au long de 2004. En données cumulatives annuelles, le rythme d'augmentation des prix en 2003 est, en fait, presque la moitié de ce qu'il était à la même période en 2002. Toutefois, un marché qui oscille autour de la partie inférieure de la fourchette caractéristique d'un marché vendeur (rapport ventes-nouvelles inscriptions de 0,55) laisse entendre que l'ascension des prix continuera à dépasser le taux d'inflation. Le prix moyen des logements existants s'élèvera de 6 % en 2003 pour se situer à 292 000 $, puis de 4,5 % en 2004 pour atteindre 305 000 $.

Les sous-marchés en banlieue obtiendront des résultats supérieurs en 2004

Les quartiers de Brampton, Mississauga et Ajax-Pickering seront les plus actifs en 2004. Ces secteurs enregistreront donc des augmentations de prix plus importantes, lesquelles seront sans doute supérieures aux moyennes observées dans la RGT. Cette tendance sera soutenue par l'accroissement des achats de logements à un cran supérieur dans ces districts. À l'heure actuelle, le marché des habitations dont le prix se situe entre 250 000 et 400 000 $ est serré, en regard des marchés analogues dans la ville fusionnée de Toronto. Par ailleurs, les zones centrales pourraient ne pas offrir la catégorie de logements neufs recherchés par les acheteurs attentifs au prix.

Activité du côté des immeubles de grande hauteur plus faible que du côté des ensembles de faible hauteur

Un certain nombre de facteurs liés à l'offre et à la demande pèseront sur le marché des appartements en copropriété en 2004. Cela s'appliquera particulièrement aux copropriétés de petite superficie situées dans les zones centrales. D'abord, les besoins en matière d'habitation des propriétaires-occupants vivant dans de petits locaux ont évolué, et ces derniers ont mis leur logement à vendre. Certains de ces consommateurs ont emménagé dans des appartements en copropriété plus grands, mais la plupart ont opté pour un jumelé ou une maison en rangée, comme en témoignent les rapports ventes-nouvelles inscriptions selon la catégorie de logement. Ensuite, les taux d'inoccupation progressent. Ce facteur, conjugué au ralentissement de la majoration des loyers et à la perception que la croissance des prix sera limitée à l'avenir, incite les investisseurs à vendre leurs logements. Enfin, on prévoit que le rythme d'achèvement des copropriétés neuves s'accélérera au cours des 12 prochains mois.

À mesure que les propriétaires-occupants et les investisseurs prendront possession de ces habitations, les objectifs et les besoins changeants de ces derniers pourraient faire en sorte que certains logements viennent s'ajouter au nombre d'inscriptions.

Jusqu'à présent, les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont été le moteur du marché global des logements en copropriété et ils ont contribué à l'écoulement des logements existants mis en vente, tandis que les prix ont progressé de 4 % sur le territoire de la RGT. Toutefois, on s'attend à ce que l'offre rejoigne la demande en 2004, particulièrement dans les quartiers du centre-ville. Cela favorisera les acheteurs éventuels cherchant des logements à prix plus avantageux dans ces quartiers.

Risques liés aux prévisions

Un nombre accru d'inscriptions et la remontée des taux d'intérêt pourraient avoir des incidences négatives sur nos prévisions de 2004 pour ce qui concerne les ventes et les prix.

Tableau 2 **Ventes et prix S.I.A.®, par grands sous-marchés (cumul des huit premiers mois)**

Ventes	2003	2002	Var. en %
Ajax-Pickering	2,396	2,257	6.2
Brampton	5,431	4,946	9.8
Mississauga	8,004	7,911	1.2
Oakville	1,329	1,186	12.1
Toronto centre	8,946	8,433	6.1
Toronto Est	7,951	7,568	5.1
Toronto Ouest	5,725	5,760	-0.6
Région de York	9,437	9,269	1.8

Prix moyens	2003	2002	Var. en %
Ajax-Pickering	249,190 $	236,306 $	5.5
Brampton	250,697 $	230,725 $	8.7
Mississauga	270,476 $	252,794 $	7.0
Oakville	296,653 $	282,673 $	5.0
Toronto centre	391,111 $	382,620 $	2.2
Toronto Est	256,917 $	236,923 $	8.4
Toronto Ouest	282,167 $	264,500 $	6.7
Région de York	334,684 $	312,422 $	7.1

Sources : Chambre immobilière de Toronto, Association canadienne de l'immeuble (ACI)

MARCHÉ DU NEUF

Repli des ventes de logements neufs en 2004

L'expansion de l'offre sur le marché de l'existant, conjuguée au nombre accru d'habitations neuves achevées, se traduira par un tassement des ventes dans le secteur du neuf en 2004. Par ailleurs, les contraintes associées à l'offre de terrains limiteront la disponibilité des sites pour l'élaboration de nouveaux projets. Cette situation pourrait également peser sur l'évolution du marché, compte tenu du rythme marqué de l'écoulement des terrains lié à la robustesse des ventes de logements neufs ces dernières années. La SCHL s'attend à ce que les ventes de logements neufs se ralentissent mais demeurent néanmoins vigoureuses en 2004. Les ventes sur le marché du neuf de la RGT se chiffreront à 42 000 en 2003, après avoir culminé à 54 000 en 2002. On prévoit qu'elles fléchiront davantage en 2004 et se situeront à 39 000.

Ventes de logements neufs à Toronto

Les ventes sont vigoureuses mais se ralentiront en 2004

Sources : GTHBA, selon les données Realnet, prévisions de la SCHL

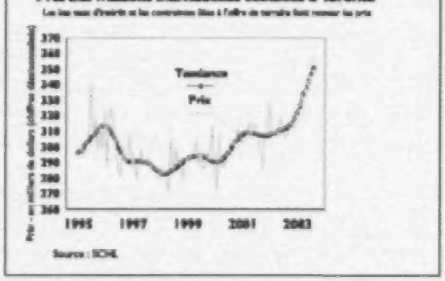
Les ventes dans des ensembles de faible hauteur demeureront soutenues en 2004

L'an prochain, le secteur des ensembles neufs de faible hauteur sera encore plus animé que celui des immeubles de grande hauteur. Selon les données du troisième trimestre de 2003, le marché des logements existants situés dans des ensembles de faible hauteur était encore le plus serré, en regard de l'équilibre entre la demande et l'offre. Cette conjoncture laisse prévoir que les ventes d'habitations neuves dans les ensembles de faible hauteur seront robustes. On prévoit que le marché des jumelés enregistrera les meilleurs résultats. En plus d'afficher des prix modestes, cette catégorie d'habitations est idéale pour les ménages qui désirent acquérir une habitation à un cran supérieur.

Prix des logements en propriété absolue en hausse, surtout celui des maisons individuelles

Une combinaison de facteurs liés à l'offre et à la demande maintiendra les pressions s'exerçant sur les prix des logements neufs. Les bas taux d'intérêt ont rendu attrayantes même les habitations les plus chères. Depuis peu, le secteur des maisons individuelles neuves suit les traces du marché serré des logements individuels existants. Par ailleurs, les contraintes liées aux matériaux et aux terrains ont contribué à maintenir la hausse des prix au dessus du taux d'inflation, et cette tendance se poursuivra en 2004.

Prix des maisons individuelles écoulées à Toronto



Source : SCHL

Poursuite du repli des ventes de copropriétés prévue en 2004

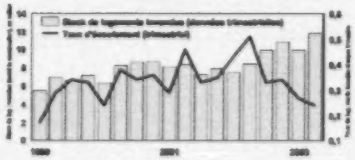
Un certain nombre de facteurs continueront à peser sur le marché des appartements neufs en copropriété en 2004. Premièrement, l'ajout de copropriétés neuves récemment achevées sur le marché de l'existant, conjugué au nombre accru d'inscriptions, pourrait ralentir les ventes dans le secteur du neuf. En fait, la proportion de logements relativement neufs ajoutés au volume

d'inscriptions s'est accrue récemment. À mesure que d'autres habitations seront terminées, plus de consommateurs qu'auparavant opteront pour des logements existants relativement neufs au lieu d'attendre la date d'occupation proposée pour les habitations neuves. Deuxièmement, la proportion d'acheteurs appartenant à la catégorie des accédants et à celle des investisseurs a augmenté récemment. La contraction de la demande refoulée et l'affaiblissement du marché locatif influeront sur ces deux catégories d'acheteurs et donc sur les ventes en 2004. Enfin, la taille moyenne des ensembles continue d'augmenter, particulièrement dans les zones de la ville de Toronto, ce qui donne à penser que l'industrie produit des logements à petite superficie, alors que l'offre dans ce segment est déjà abondante par rapport à la demande.

Le stock de logements invendus continue de s'accroître peu à peu

Pendant les huit premiers mois de 2003, le cumul des ventes de copropriétés neuves a régressé de 32 % en glissement annuel. Les taux d'écoulement sont aussi passés en dessous des moyennes historiques. Cela a entraîné un alourdissement du stock de logements invendus. Comme on s'attend encore à ce qu'un nombre élevé d'ensembles arrivent sur le marché, le stock d'habitations non écoulées continuera à s'accroître tout au long de 2004. Les entrepreneurs doivent donc s'appliquer à écouler le stock existant avant de mettre d'autres ensembles sur le marché. Les ensembles neufs à l'extérieur du centre-ville pourraient être mieux accueillis sur le marché, compte tenu du resserrement du marché de la revente et de l'ascension généralement plus forte des prix dans ces secteurs.

Repli du taux d'écoulement des copropriétés neuves



Essoufflement prévu de la croissance du prix des copropriétés neuves

Après avoir enregistré des hausses moyennes trimestrielles de 2,5 %, le prix des copropriétés neuves n'a monté que de 1 % sur trois mois récemment. En 2004, la progression des prix se ralentira davantage, en conséquence de la concurrence accrue provenant du marché de la revente et de l'alourdissement du stock de logements non vendus avant la construction.

MISES EN CHANTIER

Les mises en chantier culmineront en 2003, avant de se modérer en 2004

Les mises en chantier dans la région de Toronto atteindront un chiffre record en 2003, avant de se replier en 2004. Les marchés de la revente animés, le taux de migration élevé et les faibles stocks de logements ont favorisé le secteur de la construction résidentielle de Toronto. Selon les données du troisième trimestre, le nombre de logements commencés était égal au niveau élevé observé en 2002. Soutenues notamment par l'activité enregistrée sur le marché des logements collectifs, à prix plus modeste, les mises en chantier se chiffreront à 44 500 en 2003. Elles descendront cependant à 41 000 en 2004.

Les copropriétés pèseront sur le secteur de la construction en 2004

L'accroissement des ventes de copropriétés ces dernières années a accentué l'insuffisance de l'offre sur le marché des logements existants dans cette catégorie. De plus, cette activité a donné lieu à un volume de commandes non exécutées dans le secteur de la construction des copropriétés. Beaucoup d'ensembles en attente ont été commencés en 2003, si bien que le nombre de mises en chantier dans la catégorie des appartements en copropriété a grimpé de 48 % en glissement annuel. Toutefois, le repli des ventes de copropriétés cette année et en 2004, conjugué aux taux d'inoccupation croissants dans le segment des appartements locatifs, donne à penser que le rythme de la construction d'appartements en copropriété fléchira. La construction d'appartements pour propriétaires-occupants et d'appartements locatifs aura des incidences négatives sur les mises en chantier de logements collectifs en 2004.

Les mises en chantier de logements individuels et jumelés demeureront fermes

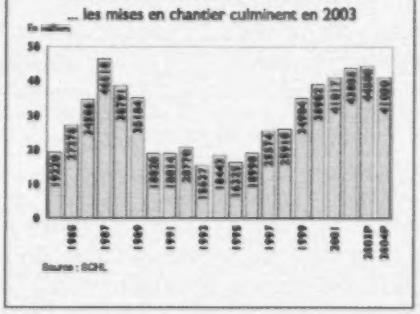
L'augmentation des ventes d'habitations à un cran supérieur, la croissance satisfaisante des revenus et la hausse de l'avoir propre des propriétaires devraient favoriser la construction d'ensembles de faible hauteur. De plus, comme on prévoit que les coûts d'emprunt ne monteront que progressivement, la demande d'habitations dans les fourchettes supérieures des prix devrait être soutenue tout au long de 2004.

Les crises à court terme ont créé un écart entre les mises en chantier et les facteurs démographiques

Un certain nombre d'événements ponctuels, dont celui du 11 septembre, le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et la maladie de la vache folle, ainsi que la vigueur du dollar canadien, ont exercé des pressions sur les taux d'intérêt. Cela a donné un coup de fouet à l'activité dans les secteurs sensibles aux taux d'intérêt, comme celui de l'habitation. La demande refoulée s'est débloquée, et les décisions d'acheter ont été devancées. En fait, les mises en chantier à l'échelon national et local dépassent actuellement les niveaux correspondant aux tendances démographiques. D'après l'évolution démographique dans la région de Toronto, les mises en chantier observées pendant la période de 2001 à 2006 auraient dû se chiffrer entre 35 000 et 40 000, en moyenne. Cela indiquerait que le rythme actuel de la construction résidentielle ne peut être soutenu pendant encore très longtemps.

Mises en chantier à Toronto

... les mises en chantier culminent en 2003



Aperçu de la situation économique

Emploi

Amélioration prévue malgré le ralentissement des économies canadienne et ontarienne au deuxième trimestre

L'accélération de la croissance économique aux États-Unis tout au long de 2003 et en 2004 compensera partiellement les effets négatifs du dollar élevé sur les exportations canadiennes et ontariennes. Cette faiblesse s'est surtout fait sentir au deuxième trimestre et a touché le centre du pays. Pour la première fois depuis la fin des années 1990, l'écart entre la croissance au Canada et celle aux États-Unis s'est nettement rétréci. Toutefois, puisque les répercussions du SRAS, du boeuf contaminé et de l'appréciation du dollar canadien s'estompent, on prévoit que la croissance économique au pays s'accélérera en 2004. D'ailleurs, les indicateurs économiques avancés aux États-Unis donnent à penser que la relance de l'économie américaine est enclenchée. Une hausse concrète de la création d'emplois permettrait de confirmer cette opinion.

Relance de la demande de main-d'oeuvre à Toronto en 2004

Après les médiocres résultats obtenus aux deuxième et troisième trimestres, la demande de main-d'oeuvre devrait reprendre et s'accélérer tout au long de 2004. La création d'emplois s'est ralentie cette année et affiche une baisse par rapport aux niveaux exceptionnels observés à la fin des années 1990. Le marché du travail de Toronto affichait un surplus d'effectifs dans les secteurs des services financiers et de la haute technologie. Cet excédent, qui a exercé des pressions sur le marché de l'emploi, est presque résorbé. De 2 % en 2003, le taux de croissance de l'emploi devrait monter à 2,3 % en 2004.

Les chercheurs d'emploi demeurent très confiants

Malgré l'atonie qui a marqué l'embauchage aux deuxième et troisième trimestres, le taux de participation est demeuré élevé. En fait, au deuxième trimestre, les taux de participation désaisonnalisés ont atteint leurs niveaux les plus élevés depuis 1991. Ces chiffres confirment que les chercheurs d'emploi de Toronto demeurent confiants par rapport aux perspectives d'emploi. À moins d'un revirement marqué du rythme d'embauche, le taux de chômage devrait continuer à progresser, avant de se stabiliser en 2004.

La croissance des emplois à temps plein s'est améliorée dans le groupe des 45 à 64 ans

Les changements dans l'évolution des emplois à temps plein influent sur la demande de logements. Malgré la diminution du nombre de postes à temps plein récemment, les tendances sur le marché du travail et les perspectives ont varié en fonction des groupes d'âge. Les débouchés pour les travailleurs âgés de 45 à 64 ans se sont accrus, grâce à l'amélioration de la création d'emplois ces dernières années. En revanche, la situation diffère quelque peu pour ce qui concerne les travailleurs dans le groupe des 25 à 44 ans – es personnes les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Dans cette catégorie d'âge, la croissance de l'emploi stagne depuis 12 mois et s'est par ailleurs ralentie depuis l'effondrement des marchés boursiers en mars 2000.

Le secteur tertiaire enregistrera la plus vive croissance en 2004

Récemment, le secteur de la production de biens offrant des postes bien rémunérés a pesé sur l'emploi, surtout dans le segment de la fabrication, où le niveau élevé du dollar canadien et le repli de la demande en provenance des États-Unis ont alourdi les stocks. Cette conjoncture, conjuguée au déclin de la productivité, a comprimé les marges bénéficiaires et gelé l'embauche au deuxième trimestre. On prévoit toutefois que cette tendance sera de courte durée, car le raffermissement de la croissance aux États-Unis donnera un élan aux exportations de produits manufacturés provenant de la RGT en 2004.

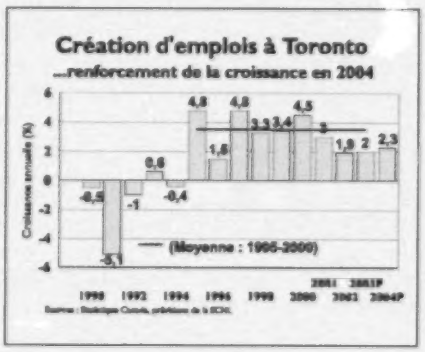
De même, le pire de l'épidémie du SRAS – et de ses répercussions sur les secteurs du tourisme, de l'hébergement et de la cinématographie – est sans doute derrière nous. En fait, après avoir chuté de 20 % au deuxième trimestre, le taux de fréquentation des hôtels a remonté au troisième trimestre.
Dans le secteur public, ce sont sans doute les segments des soins de santé et des services d'enseignement qui connaîtront les gains les plus importants au chapitre de la création d'emplois. L'Association des infirmières et infirmiers du Canada prévoit un manque de 78 000 infirmières et infirmiers d'ici 2011, indiquant que les débouchés dans ce secteur devraient s'accroître. De même, le recrutement dans le secteur de l'enseignement postsecondaire de la RGT a augmenté pour répondre à la demande de la double cohorte.

Le dynamisme qui marque le marché de l'immobilier persistera en 2004, favorisant l'emploi à la fois dans le secteur de la construction et dans celui de l'immobilier.

Enfin, les secteurs de la haute technologie et des services financiers mettront un certain temps à prendre leur élan. Récemment, on a constaté une amélioration des contrats, des commandes et des revenus dans ces domaines. Ces secteurs sont toutefois étroitement liés aux perspectives des marchés boursiers, lesquels devraient se raffermir progressivement tout au long de 2004.

Risques liés aux prévisions concernant l'emploi

Les baisses récentes observées au chapitre de la productivité du travail ont fait grimper les coûts unitaires de la main-d'oeuvre, particulièrement dans le secteur de la fabrication. Par ailleurs, l'appréciation plus forte que prévu du dollar canadien pourrait peser sur la croissance des bénéfices. Les marges bénéficiaires globales pourraient diminuer et faire stagner la création d'emplois au cours des douze prochains mois.



Perspectives concernant les taux hypothécaires

La décélération de l'économie canadienne retarde la majoration des taux

La décélération rapide du taux d'inflation au Canada, conjuguée au fait que le rythme de croissance du produit intérieur brut (PIB) a glissé en dessous de son plein potentiel au deuxième trimestre, laisse présager que la Banque du Canada maintiendra les taux stables dans l'immédiat. Les risques sanitaires liés au SRAS et la faiblesse des exportations en conséquence du dollar élevé et de la maladie de vache folle ont affaibli l'activité économique au deuxième trimestre, si bien que l'écart entre les taux de croissance au Canada et aux États-Unis s'est nettement rétréci. Toutefois, le ralentissement de l'économie canadienne est temporaire. La reprise marquée de l'activité aux États-Unis entraînera progressivement l'économie canadienne dans son sillage en 2004.

Lente baisse du dollar canadien prévue

Sous l'effet conjugué du repli de l'économie canadienne et de l'accélération de la croissance américaine, l'écart entre les taux d'intérêt des deux pays s'est resserré. Les pressions à la hausse s'exerçant sur le dollar canadien devraient donc s'atténuer, particulièrement lorsque les marchés boursiers aux États-Unis recommenceront à attirer des capitaux étrangers. Le dollar canadien devrait ainsi peser moins sur les exportations, la croissance et les taux d'intérêt au pays en 2004.

Hausse progressive des taux prévue sur l'ensemble de 2004

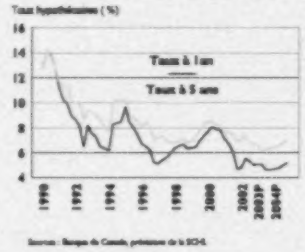
À mesure que s'améliorera l'économie et que les taux remonteront aux États-Unis en 2004, afin de freiner l'inflation, les taux d'intérêt canadiens augmenteront aussi. Toutefois, la remontée des taux se fera graduellement jusqu'à ce que la création d'emplois soit significative, côté américain.

On s'attend à ce que les taux d'intérêt canadiens à court terme demeurent bas cette année, avant d'augmenter de 25 à 75 points de base (0,25-0,75 %) en 2004. Selon les prévisions, les rendements des instruments à long terme poursuivront aussi leur ascension vers la fin de l'année, augmentant de 25 à 50 points de base (0,25-0,50 %) en 2003 et 2004. Selon notre scénario de référence, on estime que les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront entre 4,25 et 5,25 %, 5,25 et 6,25 % et 6,00 et 6,75 % respectivement.

Les nouveaux risques géopolitiques, la léthargie des investissements des entreprises et des investissements dans la main-d'oeuvre et une nette appréciation du dollar canadien pourraient retarder davantage la remontée des taux. À l'inverse, la majoration des taux pourrait se produire plut tôt que prévu, si la croissance économique s'accélère plus rapidement que ne l'indiquent les prévisions.

Taux hypothécaires

...remontée lente et régulière



Sources : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

Rapport – Enquête sur les copropriétés dans la RGT, 2003

Au mois de juin 2003, le bureau de Toronto de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a effectué son enquête annuelle sur les logements en copropriété dans la région du Grand Toronto. Seuls les ensembles comprenant des appartements en copropriété ont été recensés. Cette étude complète l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée annuellement, qui porte sur les ensembles de logements locatifs d'initiative privée.

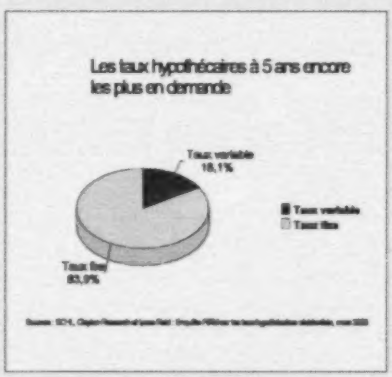
Le but principal de l'enquête sur les logements en copropriété est, d'une part, de préciser la mesure dans laquelle ces habitations sont louées et, d'autre part, de déterminer leur taux d'inoccupation. Des données ont été recueillies pour tous les secteurs de la RGT, y compris Toronto, la région de York, la région de Peel, la région de Halton et Durham.

Pour commander le rapport, veuillez composer le : 1-800-493-0059

Choix quant à la durée des prêts hypothécaires

Les taux hypothécaires variables ont gagné en popularité ces dernières années. Les événements entourant le 11 septembre et d'autres contrecoups subis par l'économie canadienne ont fait baisser les taux à court terme. C'est ce qui a incité nombre de personnes à opter pour un prêt hypothécaire à taux variable, selon les résultats de l'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor). En fait, les prêts hypothécaires à taux variable ont par le passé permis aux propriétaires-occupants qui ont opté pour un prêt à court terme plutôt qu'à long terme de réaliser des économies. Toutefois, les économies pourraient être limitées si certains facteurs provoquent une envolée des taux à court terme comme à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

Une grande majorité des emprunteurs existants préfèrent un prêt à long terme. La plupart paieront une prime pour avoir la sécurité de pouvoir verser un paiement fixe pendant la durée intégrale de leur prêt. Toutefois, depuis juin 2003, l'écart (prime) entre les taux à long et à court termes s'est nettement resserré, par suite du choc qu'ont subi les marchés des devises nord-américains. En fait, les taux hypothécaires à cinq ans après rabais étaient inférieurs à 5 % – un creux jamais vu depuis 50 ans – et, au début de l'été, se situaient à un niveau légèrement supérieur au taux variable. En outre, les rabais importants consentis sur les taux à longs termes ont contribué récemment à réduire l'avantage de coût associé aux emprunts de courtes durées. Ces facteurs ainsi que la relance de la croissance économique sont de bon augure pour la demande future de prêts hypothécaires à long terme.



Perspectives concernant les facteurs démographiques et la migration

Baisse de l'immigration par rapport aux niveaux élevés antérieurs

L'épidémie du SRAS à l'échelon mondial, les préoccupations croissantes à l'égard de la sécurité et la diminution du trafic transfrontalier en général ont nui à l'immigration dans la région de Toronto. Le nombre d'immigrants arrivés de janvier à août 2003 a chuté de 25 % en regard de la même période en 2002. Malgré la baisse du nombre d'immigrants depuis le sommet atteint en 2001, l'immigration représente toujours l'élément moteur de la croissance démographique.

L'annonce récente à l'effet que le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration assouplira les règles d'admissibilité pour les travailleurs qualifiés devrait donner un élan à l'immigration à court terme. Comme le pire du SRAS est derrière nous et les tensions géopolitiques se relâchent, on prévoit un accroissement de l'immigration sur l'ensemble de 2004. En fait, la forte immigration enregistrée depuis le début du siècle continuera d'alimenter la demande de logements pendant quelques années.

Le flux de migrants en provenance des autres régions canadiennes a diminué mais devrait se stabiliser

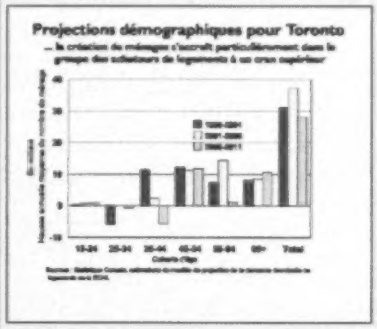
L'Ontario a perdu sa supériorité sur les autres régions pour ce qui concerne la création d'emplois. Ce sont les possibilités d'emploi offertes qui gouvernent les mouvements migratoires entre l'Ontario et le reste du Canada. Certains secteurs, notamment ceux des services financiers et, plus récemment, de la fabrication, sont étroitement liés aux perspectives de croissance aux États-Unis. En fait, depuis la débâcle des marchés boursiers, les flux migratoires interprovinciaux vers la région de Toronto se sont ralentis, au profit d'autres régions et de secteurs canadiens associés à la production d'énergie. Parmi les exemples les plus frappants à cet égard figurent l'Alberta et la région de l'Atlantique. L'accélération de la croissance aux États-Unis en 2004 devrait toutefois stimuler la création d'emplois dans le centre du Canada, ce qui contribuera à stabiliser le bilan migratoire interprovincial.

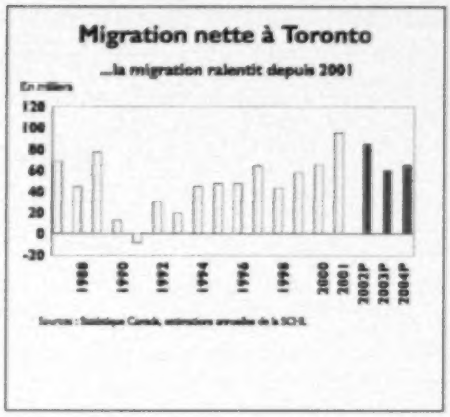
Selon les prévisions de la SCHL, la migration nette s'établira à 60 000 en 2003 et à 65 000 en 2004. Si ces chiffres sont nettement inférieurs au sommet atteint en 2001, ils restent néanmoins relativement élevés en regard des données historiques.

Évolution de la croissance des ménages selon le groupe d'âge à Toronto

La forte immigration à destination de Toronto a provisoirement fait reculer la tendance concernant le vieillissement de la population locale. Près de 50 % des nouveaux arrivants dans la région sont âgés de 25 à 44 ans. Selon des représentants de l'industrie, certaines de ces personnes avaient suffisamment de ressources financières pour accéder plus tôt que prévu à la propriété, ce qui a contribué à l'essor des ventes résidentielles sur le territoire de la RGT.

Les enjeux entourant la question du vieillissement de la population persistent néanmoins. On prévoit que le nombre de ménages continuera d'augmenter jusqu'en 2006, mais la composition de la croissance évolue. Puisque le taux de natalité en Ontario a culminé au début des années 1960, un important segment de la population s'oriente maintenant vers une cohorte d'âge supérieure. L'élan des ventes résidentielles attribuable aux bas taux d'intérêt a réduit l'ampleur de la demande refoulée des accédants à la propriété, mais les facteurs démographiques exerceront aussi des pressions sur le groupe des 25 à 44 ans. Selon les projections de la SCHL, la croissance du segment habituel des acheteurs de logements à un cran supérieur, soit les personnes âgées de 45 à 64 ans, s'accélérera entre 2001 et 2006.





Enquête sur les logements locatifs de 2003

Soyez au fait des loyers moyens, des taux d'inoccupation et de la taille du parc locatif dans les diverses catégories de logements, selon le nombre de chambres et la zone, sur le territoire de la région de Toronto.

Pour commander votre exemplaire ou obtenir plus de renseignements, veuillez composer le :

1-800-493-0059

Enquête sur les terrains résidentiels dans la région du Grand Toronto (RGT) - 2003

Obtenez une perspective du nombre de demandes d'aménagement et de l'offre de terrains dans les municipalités de la RGT.

Pour commander votre exemplaire ou obtenir d'autres informations, veuillez composer le : **1-800-493-0059**

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Toronto - automne 2003

MARCHÉ DE LA REVENTE	1999	2000	2001	2002	2003P	2004P	Var. (%)
Ventes S.I.A.® (1)	58,957	58,349	67,612	74,759	77,000	75,000	-2.6
Prix S.I.A.®	228,307 $	243,249 $	251,508 $	275,371 $	292,000 $	305,000 $	4.5
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	70%	65%	66%	68%	60%	55%	
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes de log. en propriété absolue /(ensembles de faible hauteur)*	26,157	27,964	29,201	38,758	30 000*	29,000	-3.3
Ventes de log. en copropriété / (imm. de grande hauteur)**	10,840	12,878	13,061	15,931	12 000**	10,000	-16.7
Total	36,997	40,842	41,362	54,689	42,000	39,000	-7.1
MISES EN CHANTIER							
Total	34,904	38,982	41,017	43,805	44,500	41,000	-7.9
Maisons individuelles	15,535	17,119	16,844	22,115	20,000	19,000	-5.0
Maisons jumelées ou en rangée	10,646	11,607	10,479	11,097	10,000	10,500	5.0
Appartements	8,270	9,981	12,738	9,081	12,800	10,500	-18.0
Log. locatifs d'initiative privée	453	275	956	1,512	1,700	1,000	-41.0
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0.9%	0.6%	0.9%	2.5%	4.0%	-	-
Loyer moyen (2 chambres)	916 $	979 $	1,027 $	1,047 $	1,052 $		-
							-
APERÇU ÉCONOMIQUE							-
Taux hypothécaire à 3 ans	7.38%	8.17%	6.88%	6.28%	5.76%	6.40%	-
Taux hypothécaire à 5 ans	7.56%	8.35%	7.40%	7.02%	6.36%	6.70%	-
Croissance de l'emploi (%)	3.4%	4.5%	3.0%	1.9%	2.0%	2.3%	-
Taux de chômage	6.1%	5.5%	6.3%	7.4%	7.8%	7.8%	-
Solde migratoire (2)	58,000	65,000	95,000	85,000	60,000	65,000	-

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, Greater Toronto Home Builders' Association (GTHBA) selon les données de Realnet, SCHL

1) Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
2) Sources, solde migratoire : estimations annuelles de la SCHL, Statistique Canada
P : Prévisions de la SCHL

(Ensembles de faible hauteur)* : les données Realnet se fondent depuis cette année sur cette définition qui englobe les habitations individuelles, ainsi que les maisons jumelées et en rangée (en propriété absolue et en copropriété)
(Immeubles de grande hauteur)** : les données Realnet se fondent depuis cette année sur cette définition, laquelle se rapporte exclusivement aux appartements en copropriété.

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.